

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƯƠNG MỸ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2022/DS-ST
Ngày: 26 - 5 -2022
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng;
hợp đồng thế chấp tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ -THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Tuyết Mai**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Hữu Trọng** và bà **Nguyễn Thị Luận**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Hiền** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa:
Bà **Đỗ Thị Ly** – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2022/TLST-DS ngày 05/01/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp QSDĐ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2022/QĐXXST-DS ngày 13/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2022/QĐST-DS ngày 29/4/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP BDLV (viết tắt LVPB)

Trụ sở: Tầng 1,3,4,5,6 Toà nhà TH, số 210 đường TQK, phường TT, quận HK, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Doãn S** – Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Mạnh H** – Giám đốc phòng giao dịch HĐ (theo Quyết định số 6650/2017/QĐ-TGD ngày 20/6/2017 của Tổng giám đốc);

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Cao Việt T – Chuyên viên xử lý nợ PGD HĐ – Chi nhánh Hà Nội; Địa chỉ: Số 10 TP, phường ML, quận HĐ, TP. Hà Nội (theo Giấy ủy quyền ngày 22/11/2021 của Giám đốc PGD HĐ).

2. Bị đơn:

2.1. Anh Nguyễn Khắc T1 – sinh năm 1983

2.2 Chị Nguyễn Thị T2 – sinh năm 1984

Đều ĐKKHKT và cư trú: Thôn NL, xã NPT, huyện CM, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1. Ông Nguyễn Khắc C – sinh năm 1953 (bố đẻ anh T1)

3.2. Bà Hoàng Thị X – sinh năm 1958 (mẹ đẻ anh T1)

3.3. Anh Nguyễn Khắc H1 - sinh năm 1993 (em trai anh T1)

Đều trú tại: thôn NL, xã NPT, huyện CM, Thành phố Hà Nội.

Có mặt: Ông Cao Việt T.

Vắng mặt: Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong Đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa - Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP BDLV (sau đây gọi tắt là LVPB) trình bày:**

Ngày 03/01/2013, Ngân hàng TMCP BDLV (viết tắt là LVPB) – Chi nhánh Hà Nội – Phòng giao dịch HĐ đã ký Hợp đồng tín dụng số **P10513001/HĐTD-LVPB** với anh Nguyễn Khắc T1 và chị Nguyễn Thị T2. Tổng số tiền vay là: **150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu)** đồng với mục đích vay: Tiêu dùng cá nhân (xây nhà ở); thời hạn vay: 40 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên (16/01/2013 – 10/5/2016); Lãi suất cho vay: tại thời điểm giải ngân là 18,5%/năm; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Phương thức trả nợ: Gốc trả đều hàng tháng và cùng ngày với trả lãi, chia đều làm 40 kỳ, mỗi kỳ trả 3.750.000 đồng/tháng. Trả lãi hàng tháng theo dư nợ thực tế vào ngày 15, phí trả nợ trước hạn 0,01%/ tháng.

Tài sản bảo đảm khoản vay: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 2, địa chỉ Thôn NL, xã NPT, huyện CM, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 208613, sổ vào sổ cấp GCN: 00526

do UBND huyện CM, thành phố Hà Nội cấp ngày 01/10/2012, đứng tên anh Nguyễn Khắc T1.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 000286/2013/HĐTC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2013 tại Văn phòng Công chứng ANN, thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CM ngày 14/01/2013.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, anh Nguyễn Khắc T1 và chị Nguyễn Thị T2 đã thanh toán được tổng cộng là 106.050.091 đồng (trong đó, nợ gốc: 74.260.953 đồng, nợ lãi trong hạn: 31.789.138 đồng), sau đó anh T1, chị T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã tạo điều kiện cho anh T1 và chị T2 trả nợ nhưng anh T1, chị T2 vẫn không trả được nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết. Anh T1, chị T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho LVPB dẫn tới khoản vay bị chuyển nợ quá hạn từ ngày 25/4/2014.

Số tiền mà anh T1, chị T2 còn nợ Ngân hàng tạm tính đến ngày 13/4/2022 là **202.181.618 đồng** (*Hai trăm linh hai triệu một trăm tám mươi một nghìn sáu trăm mười tám đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 75.750.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 10.628.803 đồng; nợ lãi quá hạn 115.802.815 đồng.

LVPB đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc anh Nguyễn Khắc T1 và chị Nguyễn Thị T2 phải thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ khoản nợ tính đến ngày 13/4/2022 như đã tính trên. Kể từ ngày 14/4/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, vợ chồng anh Nguyễn Khắc T1 và chị Nguyễn Thị T2 còn phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, kèm theo Khế ước nhận nợ đã ký kết.

Trong trường hợp anh T1, chị T2 không trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên LVPB được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay của anh T1, chị T2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 000286/2013/HĐTC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2013 tại Văn phòng Công chứng ANN, thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CM ngày 14/01/2013 để thu hồi nợ cho LVPB.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì đề nghị Tòa án tuyên anh Nguyễn Khắc T1 và chị Nguyễn Thị T2 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho LVPB.

*** Bị đơn – Anh Nguyễn Khắc T1 trình bày:** Xác nhận số tiền vợ chồng anh còn nợ như đại diện Ngân hàng trình bày là đúng. Xác nhận cả hai vợ chồng anh đã ký thế chấp thửa đất số 56, tờ bản đồ số: 2, tại địa chỉ Thôn NL, xã NPT, huyện CM, Hà Nội theo giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BL 208613; Số vào sổ cấp giấy GCN: 00526 do UBND huyện CM cấp ngày 01/10/2012, đứng tên anh đảm bảo khoản vay. Hiện trạng thửa đất vẫn giữ nguyên như thời điểm thế chấp. Hiện tại tài sản thế chấp vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của cá nhân anh, không có tranh chấp. Những người đang sinh sống trên đất gồm: Ông Nguyễn Khắc C, bà Hoàng Thị X, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Khắc H1, cháu Nguyễn Khắc Đ, sinh năm 2011, cháu Nguyễn Khắc Tấn M, sinh 2012 và cháu Nguyễn Khắc H2, sinh năm 2021 là bố, mẹ đẻ, em trai, vợ và các con của anh.

Vợ chồng anh T1, chị T2 nhất trí thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nhưng do đang khó khăn về kinh tế do ảnh hưởng dịch Covid nên chưa thể trả ngay được. Do vậy, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng anh trả nợ trong khả năng, điều kiện của anh có thể. Trường hợp vợ chồng anh không trả được nợ thì cũng nhất trí phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Khắc C (bố đẻ bị đơn) trình bày:** Ông C được biết con trai ông là ông Nguyễn Khắc T1 có vay ngân hàng số tiền gốc là 75.000.000 đồng. Ông C muốn hỗ trợ cho con trai trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính cả tiền gốc và lãi đến thời điểm hiện nay là 100.000.000 triệu đồng, trả thành hai đợt. Nếu Ngân hàng tạo điều kiện để ông hỗ trợ con trai trả nợ theo số tiền trên thì ông sẽ thực hiện, còn nếu Ngân hàng không đồng ý phương án trên thì ông cũng nhất trí phát mại thửa đất thế chấp để thu hồi nợ.

*** Tại “Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ” ngày 17/3/2022 thể hiện:** Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 02 tại thôn NL, xã NPT, huyện CM, thành phố Hà Nội có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 208613; Số vào sổ cấp giấy GCN: 00526 do UBND huyện CM cấp ngày 01/10/2012, đứng tên anh Nguyễn Khắc T1 hiện nay không có gì thay đổi. Tài sản trên đất gồm 01 nhà cấp 4

gồm 4 gian cũ và 01 nhà 2 tầng xây năm 2012. Những người đang sinh sống trên đất gồm: Ông Nguyễn Khắc C, bà Hoàng Thị X, anh Nguyễn Khắc T1, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Khắc H1, cháu Nguyễn Khắc Đ, sinh năm 2011, cháu Nguyễn Khắc Tấn M, sinh 2012 và cháu Nguyễn Khắc H2, sinh năm 2021 là bố, mẹ đẻ, em trai, vợ và các con của ông T1. Ngoài ra không còn ai khác sinh sống ở đó, thửa đất này không cho ai thuê, mượn.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Đề nghị bị đơn phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 13/4/2022 là **202.181.618 đồng**. Trong đó: Nợ gốc: 75.750.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 10.628.803 đồng; nợ lãi quá hạn 115.802.815 đồng và tiếp tục phải chịu lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc kể từ ngày 14/4/2022 cho đến khi thi hành xong. Trong trường hợp anh T1, chị T2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì đề nghị phát mại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo GCNQSDĐ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CM tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án chấp hành đúng quy định của pháp luật; Nguyên đơn, bị đơn- anh T1 chấp hành chưa đầy đủ quy định của pháp luật; bị đơn – bà T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông C, bà X, anh H1 không chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Ngân hàng LVPB khởi kiện anh Nguyễn Khắc T1, chị Nguyễn Thị T2 theo Hợp đồng tín dụng, mục đích vay vốn để xây dựng nhà ở nên đây là vụ án dân

sự và quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp QSDĐ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn – anh Nguyễn Khắc T1, chị Nguyễn Thị T2 có hộ khẩu thường trú tại xã NPT, huyện CM nên căn cứ các Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CM, Thành phố Hà Nội.

[1.2] Về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ vào tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Khắc C (bố đẻ bị đơn), bà Hoàng Thị X (mẹ đẻ bị đơn) và anh Nguyễn Khắc H1 (em trai bị đơn): Căn cứ vào lời trình bày của ông Nguyễn Khắc C tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp về những người đang sinh sống trên đất thế chấp. Vì vậy Tòa án đưa những người trên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về sự vắng mặt của Bị đơn – anh T1, chị T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông C, bà X, anh H1: Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hiện vẫn có hộ khẩu thường trú tại xã NPT, huyện CM, thành phố Hà Nội. Tòa án đã giao các văn bản tố tụng cho những người này thông qua anh T1, nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án. Như vậy, anh T1, chị T2, ông C, bà X, anh H1 đã tự tước bỏ việc thực hiện quyền tố tụng của đương sự quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự; ông C, bà X, anh T1, chị T2, anh H1 sẽ phải chịu hậu quả của việc không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo các quy định trên.

Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Về áp dụng pháp luật nội dung: Thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng ngày 03/01/2013, nên cần phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 để giải quyết tranh chấp.

[2]. Nội dung khởi kiện:

[2.1]. Xét yêu cầu của Nguyên đơn đòi tiền: nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số P10513001/HĐTD-LVPB ngày 03/01/2013 thì thấy:

Xét thấy Hợp đồng tín dụng số P10513001/HĐTD-LVPB ngày 03/01/2013 và

Khế ước nhận nợ số P10513001/KU01 ngày 16/01/2013: Về hình thức đã tuân thủ đúng quy định của Điều 121, 124, 401 Bộ luật dân sự 2005. Về nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các Điều 388, 389, 390, 391, 402, 405, 406, 471 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 98 Luật tổ chức tín dụng. Do vậy, Hợp đồng tín dụng số P10513001/HĐTD-LVPB ngày 03/01/2013 và Khế ước nhận nợ số P10513001/KU01 ngày 16/01/2013 có hiệu lực thi hành, nên anh T1, chị T2 phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ Hợp đồng tín dụng, kèm theo khế ước nhận nợ nói trên.

Theo Ngân hàng LVPB trình bày, quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, anh T1, chị T2 đã trả cho Ngân hàng LVPB tổng số tiền là 106.050.091 đồng (trong đó, nợ gốc: 74.260.953 đồng, nợ lãi trong hạn: 31.789.138 đồng).

Như đã nhận định trên, Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ có hiệu lực thi hành. Kể từ ngày 25/4/2014 anh T1, chị T2 không thực hiện việc trả tiền gốc, lãi như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ nên Ngân hàng LVPB đã chuyển sang lãi quá hạn đối với số tiền gốc còn lại và anh T1, chị T2 có nghĩa vụ trả Ngân hàng LVPB số tiền còn nợ gốc và lãi là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng tín dụng; mục 9, 10 của Khế ước nhận nợ; Điều 290, Điều 474 Bộ luật dân sự 2005; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Buộc anh T1, chị T2 phải trả cho Ngân hàng LVPB tổng số tiền tạm tính đến ngày 13/4/2022 tổng cộng là **202.181.618 đồng** (*Hai trăm linh hai triệu một trăm tám mươi một nghìn sáu trăm mười tám nghìn*). Trong đó: Nợ gốc: 75.750.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 10.628.803 đồng; nợ lãi quá hạn 115.802.815 đồng.

Kể từ ngày 14/4/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, vợ chồng anh Nguyễn Khắc T1 và chị Nguyễn Thị T2 còn phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kèm Khế ước nhận nợ đã ký kết.

[2.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 000286/2013/HĐTC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng ANN, thành phố Hà Nội công chứng ngày 03/01/2013 thì thấy:

Để đảm bảo thực hiện khoản vay, bên thế chấp là anh Nguyễn Khắc T1, chị Nguyễn Thị T2; Bên nhận thế chấp: Ngân hàng BDLV – Chi nhánh Hà Nội – PGD HĐ; Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 56, tờ bản đồ số:2, tại địa chỉ Thôn NL, xã NPT, huyện CM, Hà Nội theo giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BL 208613; Số vào sổ cấp giấy GCN: 00526 do UBND huyện CM cấp ngày 01/10/2012, đứng tên anh Nguyễn Khắc T1.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 000286/2013/HĐTC, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2013 tại Văn phòng Công chứng ANN, thành phố Hà Nội. Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CM ngày 14/01/2013.

Căn cứ các Điều 318, 322, 323, 342, 343 và các Điều từ 715 đến 721 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất về “trình tự, thủ tục đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất”; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do đó thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng ngày 03/01/2013 đã ký giữa các bên có hiệu lực pháp luật để thi hành.

Theo Điều 5 Hợp đồng thế chấp quy định xử lý tài sản thế chấp: 5.1. *Trong trường hợp hết thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận mà Bên thế chấp không trả hoặc không trả hết nợ, Bên nhận thế chấp có toàn quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Bên thế chấp, Bên vay vốn cũng như bất kỳ điều kiện nào khác được hiểu là đồng ý hoặc phê duyệt của bất kỳ Bên thứ ba nào khác...* Tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp quy định: *“Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng thửa đất số 56, tờ bản đồ số:2, địa chỉ: thôn NL, xã NPT, huyện CM, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL208613, số vào sổ cấp GCN 00526 do UBND huyện CM, Hà Nội cấp ngày 01/10/2012 mang tên ông Nguyễn Khắc T1”,* do đó Ngân hàng có quyền được đề nghị

được xử lý thừa đất số 56, tờ bản đồ số: 2, tại địa chỉ Thôn NL, xã NPT, huyện CM, Thành phố Hà Nội trong trường hợp bên vay không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, được chấp nhận theo quy định tại Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tại thời điểm xem xét,thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là thừa đất số 56, tờ bản đồ số: 2, tại địa chỉ Thôn NL, xã NPT, huyện CM, Hà Nội: Ông Nguyễn Khắc C, bà Hoàng Thị X, anh Nguyễn Khắc T1, chị Nguyễn Thị T2, anh Nguyễn Khắc H1, cháu Nguyễn Khắc Đạt, sinh năm 2011, cháu Nguyễn Khắc Tấn Minh, sinh 2012 và cháu Nguyễn Khắc Hưng, sinh năm 2021 (bố, mẹ đẻ, em trai, vợ và các con anh T1) đang sinh sống trên đất, ngoài ra không có ai khác sinh sống trên đất thế chấp. Hiện trạng nhà, đất vẫn giữ nguyên như thời điểm thế chấp.

Theo đó ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản đảm bảo mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản đảm bảo cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho LVPB.

[3]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng LVPB được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền án phí Ngân hàng LVPB đã nộp.

Anh Nguyễn Khắc T1 và chị Nguyễn Thị T2 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án là: $5\% \times 202.181.618đ = 10.109.000$ đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 70, 72, 73, 147, khoản 2 Điều 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Các Điều 121, 124, 290, 318, 322, 323, 342, 343, 355, 388, 389, 390, 391, 401, 402, 405, 406, 715, 716, 717, 418, 419, 720, 421, 471, 474, 637 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Điều 130 Luật Đất đai năm 2003;

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về việc sửa đổi một số điều

của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T1 vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP BĐLV đối với anh Nguyễn Khắc T1 và chị Nguyễn Thị T2.

2. Buộc anh Nguyễn Khắc T1 và chị Nguyễn Thị T2 phải trả cho Ngân hàng TMCP BĐLV tổng số tiền tạm tính đến ngày 13/4/2022 là **202.181.618 đồng** (*Hai trăm linh hai triệu một trăm tám mươi một nghìn sáu trăm mười tám đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 75.750.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 10.628.803 đồng; nợ lãi quá hạn 115.802.815 đồng.

Kể từ ngày 14/4/2022 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc, vợ chồng anh Nguyễn Khắc T1 và chị Nguyễn Thị T2 còn phải tiếp tục chịu lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký kết.

3. Trong trường hợp anh T1, chị T2 không trả nợ, Ngân hàng TMCP BĐLV được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 56, tờ bản đồ số: 2, tại địa chỉ Thôn NL, xã NPT, huyện CM, Hà Nội theo giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BL 208613; Sổ vào sổ cấp giấy GCN: 00526 do UBND huyện CM cấp ngày 01/10/2012, đứng tên ông Nguyễn Khắc T1.

Trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm, ngoài các đương sự trong vụ án, nếu tại thời điểm xử lý tài sản bảo đảm mà có người khác sinh sống, quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm cũng phải có trách nhiệm bàn giao tài sản bảo đảm nói trên để thi hành án.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì anh T1, chị T2 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP BĐLV.

4. **Về án phí:** Anh Nguyễn Khắc T1 và chị Nguyễn Thị T2 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là **10.109.000 đồng** (*Mười triệu một trăm linh chín nghìn đồng*).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP BDLV số tiền tạm ứng án phí là 5.300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0075569 ngày 20/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CM.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản sao bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội.
- VKSND huyện CM;
- Chi cục THADS huyện CM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Tuyết Mai

